



IMPRESSUM

Herausgeber
KEWOG Kommunale Entwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH (www.kewog.eu)

Grafik & Layout
C3 marketing agentur GmbH (www.myc3.com)

Fotos
Medienagentur Jahreiß GmbH (www.jahreiss.com)





Neues baut man auf Vertrauen.

Die richtige Koordination, Einschätzung und Beurteilung von Terminen, Kosten und Qualität bilden das Fundament eines jeden erfolgreichen Projekts. Dies gilt besonders, wenn wir über die oft riesigen Dimensionen in der Immobilienbranche sprechen. Selbst kleinste Fehler oder Unwägbarkeiten können gigantische Folgen nach sich ziehen.

Umso wichtiger ist es, auf Projektpartner zu setzen, die auf einen großen Erfahrungsschatz und ein stabiles, über Jahrzehnte gewachsenes, Geschäftsmodell zurückblicken können. Erfahrung lässt sich eben durch nichts ersetzen, nur ergänzen.

Während unserer jahrzehntelangen Immobiliengeschichte hatten wir als KEWOG die Gelegenheit, alle großen und kleinen Facetten der Branche kennenzulernen und trotzdem entdecken wir immer wieder Neues.

Auf dem festen Fundament eines gesunden Unternehmens mit einer einzigartigen und soliden Gesellschafterstruktur arbeiten wir mit Leidenschaft, Weitblick und zuverlässigen Partnern an der Entwicklung neuer Projekte und Ideen rund um die Immobilie.

Nutzen Sie unser Know-how und unseren Ideenreichtum für den Erfolg Ihrer Projekte.

Schenken Sie uns Ihr Vertrauen.

Bernd Büsching, Geschäftsführer

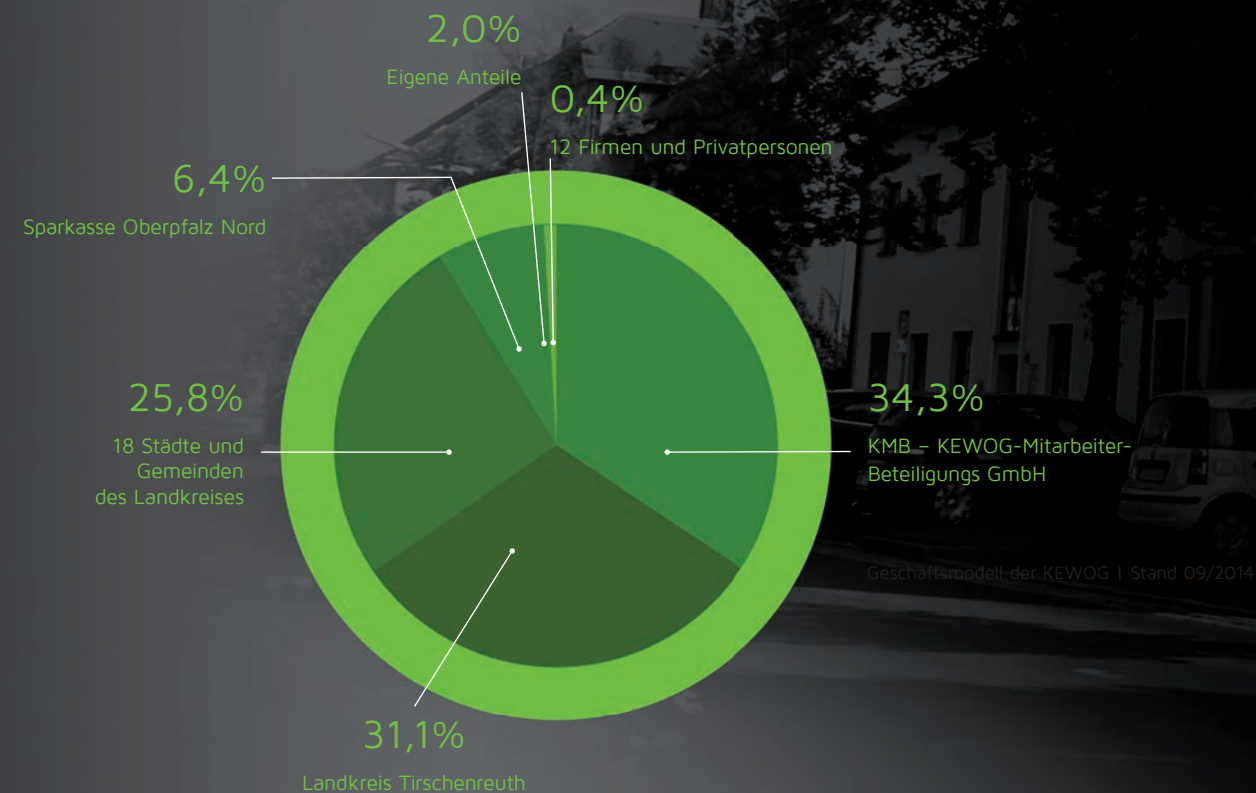
DIE KEWOG

Fundament für erfolgreiche Projekte.

Die über Jahrzehnte gewachsene Tradition innerhalb der Firmengeschichte stellt für uns auch eine Verpflichtung für die Zukunft dar. Mit unserer solide und historisch gewachsenen Gesellschafterstruktur haben und werden wir alle kommenden Herausforderungen erfolgreich meistern und neue Chancen nutzen. Über 70 hochqualifizierte und erfahrene Mitarbeiter entwickeln, planen und managen unter dem Dach der KEWOG Immobilienprojekte in ganz Deutschland.

Von der ersten Idee bis zur Umsetzung und kompletten Verwertung begleiten wir anspruchsvolle Projekte im gewerblichen, öffentlichen und privaten Bereich. Dabei verwirklichen wir mit unseren Partnern nicht nur Wohnräume, Gewerbeimmobilien und öffentliche Einrichtungen, sondern auch neue, verlässliche Finanzierungskonzepte und Betreibermodelle.

Auf den folgenden Seiten finden Sie eine interessante Auswahl von Projekten, die das Leistungsspektrum und die Ideenvielfalt unseres Unternehmens eindrucksvoll unterstreicht.



BAUMANAGEMENT



GHOST Firmenzentrale, Waldsassen



GHOST Firmenzentrale mit Montage- und Logistikzentrum in Waldsassen.

GHOST-Fahrräder erfreuen sich weltweit einer rasant wachsenden Beliebtheit und sind als Qualitätsmarke nicht nur Fahrradfans ein echter Begriff. Dabei ist die Erfolgsgeschichte der oberpfälzer Fahrradschmiede gerade etwas mehr als 20 Jahre alt.

Mit dem Bau einer komplett neuen Firmenzentrale und der Bündelung der Lager- und Montagekapazitäten am Heimatstandort Waldsassen wurde im Frühjahr 2008 ein lang gehegter Wunsch der Firmengründer Realität. 10.000 m² Bürofläche, 1.000 m² Montage- und Werkstattfläche sowie eine Lagerhalle mit 4.500 m² verwandeln rund 80 Mitarbeiter in eine innovative Ideenwerkstatt und moderne Produktionsstätte.

Bereits im Frühjahr 2013 wurden durch die Fertigstellung des 2. Bauabschnitts der Lagerbereich um 10.000 m² und der Produktionsbereich um 1.850 m² erweitert. Die Firma GHOST setzte aufgrund der ausgezeichneten Kooperation im vorangegangenen Bauabschnitt erneut auf uns, als bereits bewährten Partner.

EINE VISION FINDET IHR ZUHAUSE.

20 Monate

k. A.

Erfolgsfaktor: Standortsuche

Standortsuche

Die KEWOG begleitete die Umsetzung des neuen GHOST-Firmensitzes von der ersten Idee bis zur Inbetriebnahme. Dabei war die Suche nach einem optimalen Standort in der Geburtsstadt des Unternehmens die größte Hürde. Die Suche nach geeignet großen Flächen, die auch in Zukunft Raum für ein weiteres Wachstum bieten, gestaltete sich schwierig. Eine von uns durchgeführte Machbarkeitsstudie brachte ein ehemaliges Industrieareal im Stadtzentrum auf den Plan. In enger Abstimmung mit der Stadt Waldsassen, den Firmeninhabern und Grundstückseignern, konzipierten wir eine zukunftsweisende Planung und legten so den ersten Grundstein für eine erfolgreiche Projektverwirklichung.

Nutzungskonzept

Gemeinsam mit allen fachlichen Beteiligten entwickelten wir ein überzeugendes Nutzungskonzept, das alle qualitativen, technischen und architektonischen Anforderungen berücksichtigte und gleichzeitig dem Anspruch eines innovativen, sportlichen Unternehmens gerecht wurde. Auch die Herausforderungen des 2. Bauabschnitts nahmen wir gerne an. Der Fokus lag hierbei auf dem Lagerbereich, der so zu planen und auszustatten war, dass der logistische Aufwand am minimalsten ausfällt. Zusammen mit den Fachplanern und den Mitarbeitern der Firma wurde für alle Anforderungen die perfekte Lösung gefunden.

Komplettes Projektmanagement bis zur Übergabe

Mit dem Vertrauen der Firmeninhaber konnten wir unser komplettes Leistungsspektrum in der Projektsteuerung zum Einsatz bringen und eine termingerechte, budget-treue Umsetzung aller Maßnahmen realisieren.



Das Maximilian-Quartier in Tirschenreuth

Leere Schaufenster, bröckelnde Fassaden und ein längst verschwundener Glanz vergangener Tage. So in etwa ließe sich das ehemalige „Heimerl-Areal“ im Herzen von Tirschenreuth beschreiben. Nach einer aufwändigen Sanierung des Marktplatzes kam dieser Gebäudekomplex im Zentrum der Stadt noch stärker – im negativen Sinne – zur Geltung. Mit bereitgestellten Mitteln aus der Städtebauförderung war es für die Verantwortlichen der Stadt nun an der Zeit, auch diesen letzten Makel am Maximilianplatz zu beseitigen. Mit der KEWOG als idealen und erfahrenen Partner vor Ort, fiel der Startschuss zum Projekt „Maximilian-Quartier“.



18 Monate



3,8 Mio. Euro



Erfolgsfaktor: Chancen erkennen

VERANTWORTUNG FÜR DIE REGION ÜBERNEHMEN

Neues Leben im Herzen der Stadt

Die umfangreiche Projekterfahrung und Praxis-Routine der KEWOG im Umgang mit Programmen aus der Städtebauförderung waren eine gesunde Basis zur Schaffung eines neuen, stimmigen Konzepts aus Büro-, Wohn- und Geschäftsräumen, das zudem die Bedürfnisse der Bürger berücksichtigte. Neben einer Bäckerei und Metzgerei mit angeschlossenem Imbiss entstanden auf dem Areal auch Räumlichkeiten für ein Fahrradgeschäft, eine Software-schmiede und einen Frisörsalon.

Perfekte Integration

Durch die enge Zusammenarbeit mit der Stadt, Handwerkern aus der Region und dem richtigen Gespür für die Menschen vor Ort entstand ein attraktives neues Areal, das sich hervorragend in das bestehende Stadtbild Tirschenreuths einfügt. Aber nicht nur optisch hat sich das „Maximilian-Quartier“ nach seiner planmäßigen Umsetzung perfekt integriert. Auch das neu entstandene Angebot mit einem stimmigen Branchenmix hat das Quartier zu einem Musterbeispiel für eine gelungene Stadtentwicklung gemacht.



OPERATION AM OFFENEN HERZEN

Eine gesunde Basis

Durch unsere einzigartige Gesellschafterstruktur und die jahrzehntelange Erfahrung im Umgang mit öffentlichen Auftraggebern, kommunalen Einrichtungen und Fördermitteln konnten wir eine Vertrauensbasis schaffen, die für die Steuerung eines derart vielschichtigen Projekts unerlässlich war.

Schnelle Reaktion

Die Umsetzung aller Maßnahmen musste im laufenden Krankenhausbetrieb vollzogen werden. Einschränkungen und Behinderungen sollten weitestgehend ausgeschlossen werden. Um dies zu gewährleisten war sowohl eine weitsichtige, intelligente Planung als auch eine engmaschige, regelmäßige und verlässliche Abstimmung mit allen beteiligten Gewerken nötig. Klare Zuständigkeiten, kurze, direkte Entscheidungswege und das Vertrauen in das gesamte Projektteam ermöglichten schnelle Problemlösungen und machten somit den Weg für einen erfolgreichen Projektverlauf frei.

104 Monate

56 Mio. Euro

Erfolgsfaktor: Richtige Partner

Weiterentwicklung Herz-Jesu-Krankenhaus in Fulda

Mit dem Neubau verschiedener Funktionsbereiche hat sich das Herz-Jesu-Krankenhaus zu einem modernen und leistungsfähigen Krankenhaus entwickelt. Es konnten ein für das Land Hessen modellhaftes Gesundheitszentrum, ein Betten- und Funktionstrakt sowie eine Kinder- und Jugendpsychiatrie, in deren Gebäude zudem ein neuer OP-Bereich mit Zentralsterilisation integriert wurde, geschaffen werden. Die anfängliche Idee, die komplette Projektsteuerung intern abzuwickeln, wurde mit Blick auf Umfang und Komplexität der Aufgaben durchaus in Frage gestellt. Dennoch hat zunächst eine gesunde Skepsis gegenüber externen Projektsteuerern überwogen. Nur die KEWOG konnte alle Beteiligten überzeugen und die Barrieren bei den Verantwortlichen überwinden.

IDEEN MÖGLICH MACHEN

Große Herausforderungen

Nur 18 Monate Bauzeit waren für das aufwändige Bauwerk mit Schrägfassaden, Geschossrücksprüngen, einer unregelmäßigen Grundrissform und Verklinkerung angesetzt. Ein straffer Zeitplan für ein viergeschossiges Gebäude mit zusätzlichem Technikgeschoss und Tiefgarage. Hinzu kam die Anforderung nach einer überzeugenden Einbindung des Gesamtprojekts in die bestehenden innerstädtischen Wegebeziehungen. Gerade in der Zusammenarbeit mit der Stadt, den Investoren, der Bank und den Ärzten war die Erfahrung der KEWOG gefragt.

Kleine Unterschiede

Die kompetente und hochprofessionelle Projektsteuerung in Verbindung mit einer persönlichen sowie intensiven Betreuung und Koordination durch das Team der KEWOG legten den Grundstein für den Projekterfolg, sodass die ambitionierten Zielvorgaben realisiert werden konnten. Dieser kleine Unterschied – das enge Miteinander – führte zu kurzen Wegen, schnellen Entscheidungen und damit zu einem erfolgreichen Projektabschluss.

Neubau der Saale-Klinik in Halle

Basierend auf der Idee eines modernen, interdisziplinären Ärzteentrums im Herzen der Stadt wurde in Halle eine moderne Tagesklinik mit Vorbildcharakter im Gesundheitsbereich realisiert. Ausgestattet mit neuester Medizintechnik steht die Saale-Klinik mit einem eigenen OP-Bereich, einer Bettenstation, Facharzt- und Rehapraxen, einer Apotheke und einem Bistrobereich als Erfolgsbeispiel für das Konzept der integrierten Versorgung. Ein Ort, an dem Ärzte und Patienten ein optimales Umfeld finden. Der Weg zum Erfolg war von Anfang an ein Balanceakt zwischen anspruchsvoller Architektur, Wirtschaftlichkeit sowie hohem Termindruck und erforderte einen starken Partner – die KEWOG.



18 Monate



14,8 Mio. Euro



Erfolgsfaktor:
Intensive Betreuung



Neubau eines Ärzte zentrums in Kemnath

Mit Blick auf den zunehmenden Ärztemangel in ländlichen Regionen wird es immer wichtiger, Medizinern und Therapeuten ein ideales und attraktives Arbeitsumfeld zu bieten. Um auch in Zukunft eine optimale Versorgung der Bevölkerung gewährleisten zu können, sind hier neue Impulse aus den Städten und Gemeinden gefragt. Vor diesem Hintergrund wandte sich die Stadt Kemnath mit der Idee eines modernen Ärzte zentrums an die KEWOG. Nach der ersten Grobplanung in Eigenregie hatte man sich dazu entschieden, die komplette Projektentwicklung unter die Führung der KEWOG-Profis zu stellen.

RISIKEN RICHTIG EINSCHÄTZEN

 19 Monate

 2,75 Mio. Euro

 Erfolgsfaktor: Neue Wege suchen

Spannungsfeld Finanzierung

Schon in der Frühphase zeigte sich, trotz erster Zusagen von Ärzten, dass der Erfolg und damit auch die Finanzierung des Gesamtprojekts mit großen Risiken verbunden war, welche weder die Kommune noch die KEWOG oder private Investoren tragen wollten und konnten. Verhandlungen mit verschiedenen Banken und Sparkassen verliefen daher weitgehend erfolglos. Die Realisierung des Projekts stand auf der Kippe.

Neue Verbündete

Erst das klare Bekenntnis der KEWOG zur Region und die daraus entstandene Idee, das Risiko auf 2 Schultern – die der KEWOG und der Stadt Kemnath – zu verteilen, legte den Grundstein für einen soliden Projektstart. Mit dem richtigen Weitblick, basierend auf einer sauberen Recherche und einer eigenen Risikobeurteilung, konnten die Chancen des Ärzte zentrums in Kemnath richtig bewertet werden. Heute ist das Ärztezentrum ein gern zitiertes Erfolgsbeispiel für eine gelungene Kooperation von Kommunen und Unternehmen bei der Realisierung neuer Ideen.

SCHRITT FÜR SCHRITT ZUM ERFOLG

Intelligente Planung

Genau wie bei unserer umfassenden Standortanalyse lag der Erfolg der gesamten Projektentwicklung in einer strukturierten und bis ins Detail durchdachten Vorgehensweise. Der Abriss und Neubau auf engstem Raum, direkt neben angrenzenden Gebäuden, erforderte nicht nur eine intelligente Planung, sondern darüber hinaus eine architektonische, bautechnische und logistische Höchstleistung von allen Beteiligten.

Volle Konzentration

Dank einer konzentrierten Vorgehensweise sowie dem enormen Erfahrungsschatz der KEWOG und unserer Partner entstand auf dem 2.400 m² großen Areal innerhalb von 14 Monaten ein ansprechender Gebäudeverbund von 5 Häusern mit insgesamt 45 Eigentumswohnungen. Durch die Ergänzung von attraktiven Penthouse-Angeboten, 4 Gewerbeeinheiten und 1 Tiefgarage mit 60 Stellplätzen wurde der Standort „Am Gemüsemarkt“ schnell zu einer echten Fuldaer Erfolgsgeschichte.

45 Eigentumswohnungen und 4 Gewerbeeinheiten „Am Gemüsemarkt“ in Fulda

Manchmal braucht es den Blick von außen, um offensichtliche Potenziale zu erkennen. Für eine alte Industriebrache, zentral zwischen Dom und Fuldaauen inmitten der Altstadt gelegen, wurden jahrelang immer wieder verschiedene Nutzungskonzepte erstellt und verworfen. Vom Einkaufs- bis zum Businesscenter konnte keine Idee nach genauerer Analyse inhaltlich und wirtschaftlich überzeugen. Erst mit der KEWOG kam Bewegung „Am Gemüsemarkt“ auf.

Weitab vom typischen Center-Denken legten wir nach eigenen, intensiven Recherchen den Verantwortlichen der Stadt Fulda ein wegweisendes und wohl überlegtes Konzept für den attraktiven Standort im Herzen Fuldas vor. Unter dem Motto „Wohnen in der City“ sollte das Projekt dem wachsenden Bedürfnis nach urbanem Lifestyle gerecht werden. Schritt für Schritt entwickelten sich so „Am Gemüsemarkt“ die Planungen für einen attraktiven Gebäudekomplex mit einem gesunden Mix aus Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten.

-  14 Monate
-  10 Mio. Euro
-  Erfolgsfaktor: Überlegtes Handeln



Neubau von Reihenhäuseranlagen in Unterföhring

Attraktive Wohnhäuser zu günstigen Konditionen für Einheimische. So lautete die Devise für ein Projekt von 36 Reihenhäusern in Unterföhring. In einem intensiven Wettbewerb hat die KEWOG von der Gemeinde Unterföhring den Zuschlag als Bauträger erhalten. Das Besondere – Familien, die bereits mehr als 15 Jahre in Unterföhring wohnhaft waren und weitere Kriterien hinsichtlich Familieneinkommen oder gemeinnütziger Tätigkeit in Vereinen erfüllten, konnten sich bevorzugt für die Häuser mit verbilligtem Grundstückspreis bewerben.

-  24 Monate
-  11 Mio. Euro
-  Erfolgsfaktor: Kundennähe

Individualität und Flexibilität – 36 Herausforderungen

Entscheidend für die Beauftragung war unser flexibles Konzept, das den Familien die Möglichkeit gab, individuelle Wünsche und Bedürfnisse bereits in der Planungsphase einzubringen. So entstanden 36 maßgeschneiderte Reihenhäuser in 5 Häuserblöcken mit Wohnflächen zwischen 123 m² und 188 m².

Mit einem Bauvolumen von rund 11 Mio. Euro war das Gesamtprojekt an sich eine enorm anspruchsvolle Aufgabe, die aber Dank großer Übersicht, offener Kommunikation, hoher Flexibilität und praxisorientiertem Handeln erfolgreich gemeistert wurde.

AUF KUNDENWÜNSCHE EINGEHEN

ANPACKEN STATT ABWARTEN

Potenziale finden

Bereits frühzeitig erkannte die KEWOG den Bedarf nach einem stimmigen Gesamtangebot für das Kurbad und setzte mit dem Bau des „Appartement-Hotel Sibyllenbad“ den ersten touristischen Impuls vor Ort. Die Chance direkt neben dem Bäderbetrieb ein qualitativ hochwertiges Hotel zu errichten hat die KEWOG ergriffen und entwickelte hierzu ein Appartement-Konzept, das speziell auf die Bedürfnisse der Kurgäste zugeschnitten ist.

Die Dinge selbst in die Hand nehmen

Neben der kompletten Projektentwicklung übernahm die KEWOG auch den Betrieb und die Führung des Hotels in Form einer Betreibergesellschaft. Das vorausschauende Handeln und die enorme Eigeninitiative wurden belohnt. Mit einer überdurchschnittlichen Betten- und Zimmerauslastung ist das Hotel zu einem Tourismusmotor in der Region geworden. Damit das auch in Zukunft so bleibt, sind die Weichen für einen weiteren Ausbau und eine kontinuierliche Verbesserung des Angebots bereits gestellt.

15 Monate

6,5 Mio. Euro

Erfolgsfaktor: Eigeninitiative

Das Appartement-Hotel

Mit dem Heilquellenkurbetrieb Sibyllenbad findet sich am Grenzkamm des nördlichen Oberpfälzer Waldes ein Bäder- und Wellnesszentrum, das sich in den letzten Jahren zu einem Tourismusmagneten in der Region entwickelt hat. Zahlreiche Ferienwohnungen, Restaurants, Gaststätten und Freizeitangebote verdanken ihren Erfolg der kontinuierlichen Weiterentwicklung des Sibyllenbades. Mit einem eigenen Hotelbetrieb direkt vor Ort war und ist auch die KEWOG unmittelbar an dieser erfolgreichen Entwicklung beteiligt.



LAUFENDE
PROJEKTE.



18 Monate



10 Mio. Euro



Erfolgsfaktor: durchdachte Planung

BIS INS DETAIL GEPLANT

Prädestinierte Lage

Mögeldorf ist dank zahlreicher Einkaufsmöglichkeiten und der hervorragenden Verkehrsanbindung sowohl stadtaus- als auch stadteinwärts in die Altstadt ein beliebter und gefragter Stadtteil zum Wohnen und Arbeiten. In unmittelbarer Nähe der Wohnanlage befindet sich der Wöhrder See und der Nürnberger Tiergarten ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt. Die KEWOG sah in dem Grundstück an der Ostendstraße die Chance, um dort ein nachhaltiges und gut durchdachtes Projekt zu realisieren, das in das Umfeld passt und geschickt Gewerbeflächen und Wohnraum verknüpft. Zum Erhalt der Baugenehmigung konnten wir unsere gesamte Expertise und eine intensive Vorbereitung in den Ring werfen.

Neubau eines Wohn- und Geschäfts- hauses in Nürnberg

In attraktiver Lage im Nürnberger Osten, nur wenige Minuten vom Zentrum entfernt, entwickelt und realisiert die KEWOG Projektmanagement GmbH den Bau eines 4-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage. Im Erdgeschoss sind Flächen zur gewerblichen Nutzung vorgesehen. In den Obergeschossen entstehen 25 Wohneinheiten mit jeweils 2 oder 3 Zimmern. Alle Wohnungen sind mit Balkon, Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz ausgestattet. Über einen Aufzug sind alle Wohnungen barrierefrei zu erreichen.